

Walmir Pereira Modotti

32 anos  
Desde 1983

455  
M

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis  
Patologias Construtivas

Possessórias

Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01

Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica

Violação de Marcas e Patentes

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA  
CÍVEL DA COMARCA DE EMBU DAS ARTES - SÃO PAULO**

**AUTOS Nº: 0029693-40.2010.8.26.0176 (2143/2010)**

**WALMIR PEREIRA MODOTTI**, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DO DIVÓRCIO CONSENSUAL**, requerido por **AMANDA LIMA VIEIRA**, em face de **MAURO VIEIRA**, em face de **MAURO VIEIRA**, tendo entregado seu **LAUDO** em Cartório vem, respeitosamente, à Vossa presença para requerer expedição de certidão, no valor de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), conforme já deferido às fls. 452 dos autos.

Outrossim, requer seja determinada a expedição eletrônica e sua disponibilização pelo sistema E-SAJ, nos termos da Lei 11.419/2006, e, ato contínuo, seja intimado por e-mail, uma vez que o signatário não recebe intimação pela imprensa oficial.

Termos em que,  
P. Deferimento.

São Paulo, 21 de junho de 2016.

  
**WALMIR PEREIRA MODOTTI**  
CREA/SP: 128880/D

Walmir Pereira Modotti

32 anos  
Desde 1983

456  
m

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis  
Patologias Construtivas  
Possessórias

Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01  
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica  
Violação de Marcas e Patentes

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA  
CÍVEL DA COMARCA DE EMBU DAS ARTES - SÃO PAULO

AUTOS Nº: 0029693-40.2010.8.26.0176 (2143/2010)

176.FEB.16.00029693-2-0016 1442 038

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DO DIVÓRCIO CONSENSUAL, requerido por AMANDA LIMA VIEIRA, em face de MAURO VIEIRA, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte LAUDO em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado, expresso em resumo a seguir, para a metade ideal (50%) do imóvel compreendido pelo apartamento nº 02, localizado no andar térreo do Bloco 01 - Edifício América, integrante do Condomínio Intercontinental, situado na Estrada do Jaguaré, nº1.482, Butantã, SP.

Termos em que,  
P. Deferimento.

São Paulo, 21 de junho de 2016.

WALMIR PEREIRA MODOTTI  
CREA 128.880/D

Walmir Pereira Modotti

32 anos

Desde 1983

457  
M

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matriculado sob nº 123.658, no 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Apartamento nº 02 - Edifício América - Condomínio Intercontinental

Estrada do Jaguaré, nº 1.482, Butantã, São Paulo, SP.

R\$ 200.000,00

(duzentos mil reais)

VALOR DA METADE IDEAL (50%) DO IMÓVEL:

R\$ 100.000,00

(cem mil reais)

JUNHO / 2016

**FOTO 01**



FACHADA DO CONDOMÍNIO INTERCONTINENTAL.

## I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos AUTOS DO DIVÓRCIO CONSENSUAL, requerido por AMANDA LIMA VIEIRA, em face de MAURO VIEIRA:

O Apartamento nº 02 localizado no térreo do Bloco 01 ou Edifício América integrante do Condomínio Intercontinental, a Estrada do Jaguaré, nº 1.482, no 13º Subdistrito Butantã, com área privativa de 43,25 m<sup>2</sup>, área comum de 32,99 m<sup>2</sup>, (na qual já se acha incluída a área correspondente a uma vaga no estacionamento em local indeterminado) área total construída de 76,24 m<sup>2</sup> e a fração ideal no terreno de 2,0833%, matriculado no 18º Cartório de Registro de Imóveis da capital, sob o nº 123.658.

## II - VISTORIA

Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Novo Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia, conforme anexo I.

Em diligência ao imóvel, objeto da presente Ação, situado na Estrada do Jaguaré, nº 1.482, Butantã, São Paulo, em data e hora agendadas, o signatário foi informado pelo Sr. Hernani, porteiro, que não havia ninguém no mesmo que pudesse franqueá-lo para as vistorias internas.

## Avaliações e Perícias de Engenharia

Desta forma, considerando-se outros apartamentos do Condomínio Intercontinental que possuem as mesmas características construtivas, a avaliação procedeu-se com base na NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP: 2011, que atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2/2011, que assim descreve:

*"Quando não for possível, o acesso, ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação.*

*Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como: vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais."*

### 2.1 - LOCAL

#### 2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O apartamento nº 02, objeto da presente ação, está localizado no térreo do Bloco 01 - Edifício América, integrante do Condomínio Intercontinental, situado a Estrada do Jaguaré, nº 1.482, Butantã, São Paulo.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de São Paulo, do *Google Maps*, e a foto aérea do *Google Earth*, ilustram a localização do imóvel:



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 02/03



TRECHOS DA ESTRADA DO JAGUARÉ,  
ONDE SE ENCONTRA LOCALIZADO O IMÓVEL AVALIANDO.

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901  
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Scanned by CamScanner

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

**32 anos**  
Desde 1983

462  
M

Avaliações e Perícias de Engenharia

## 2.1.2 - SITUAÇÃO, SEGUNDO A PREFEITURA

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo - SP, o imóvel possui a seguinte situação:

Estrada do Jaguaré, nº 1.482, - bloco 01 - Apto. nº 02:

ZONA:	ZMp/02
SETOR:	159
QUADRA:	208
Nº DO CONTRIBUINTE	159.208.0159-9
ÍNDICE FISCAL:	R\$ 305,00 / 2010

Os dados Cadastrais do Imóvel, obtidos na Prefeitura Municipal de São Paulo, são mostrados a seguir:



# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

463  
M

Avaliações e Perícias de Engenharia



## Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2016

Cadastro do Imóvel: 159.208.0159-9

**Local do Imóvel:**

ES DO JAGUARE, 1482 - AP 2 E VG  
BUTANTA BLOCO 1 CEP 05525-080  
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**

ES DO JAGUARE, 1482 - AP 2 E VG  
BUTANTA BLOCO 1 CEP 05525-080

**Contribuinte(s):**

CPF 034.200.838-23 CARMELINDA VIEIRA

**Dados cadastrais do terreno:**

Área incorporada (m²):	2.658	Testada (m):	67,75
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0208
Área total (m²):	2.658		

**Dados cadastrais da construção:**

Área construída (m²):	77	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	564	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1995		

**Valores de m² (R\$):**

- de terreno:	786,00
- da construção:	1.423,00

**Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):**

- da área incorporada:	69.529,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	88.753,00
Base de cálculo do IPTU:	158.282,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2016.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 14/09/2016, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

**Data de Emissão:** 16/06/2016

**Número do Documento:** 2.2016.000942463-2

**Solicitante:** WALMIR PEREIRA MODOTTI (CPF 050.457.788-38)

## 2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido de todos os principais melhoramentos urbanos, tais como: água, luz, força, telefone, calçamento, iluminação pública, galeria para recolhimento de águas pluviais e transporte coletivo nas proximidades.

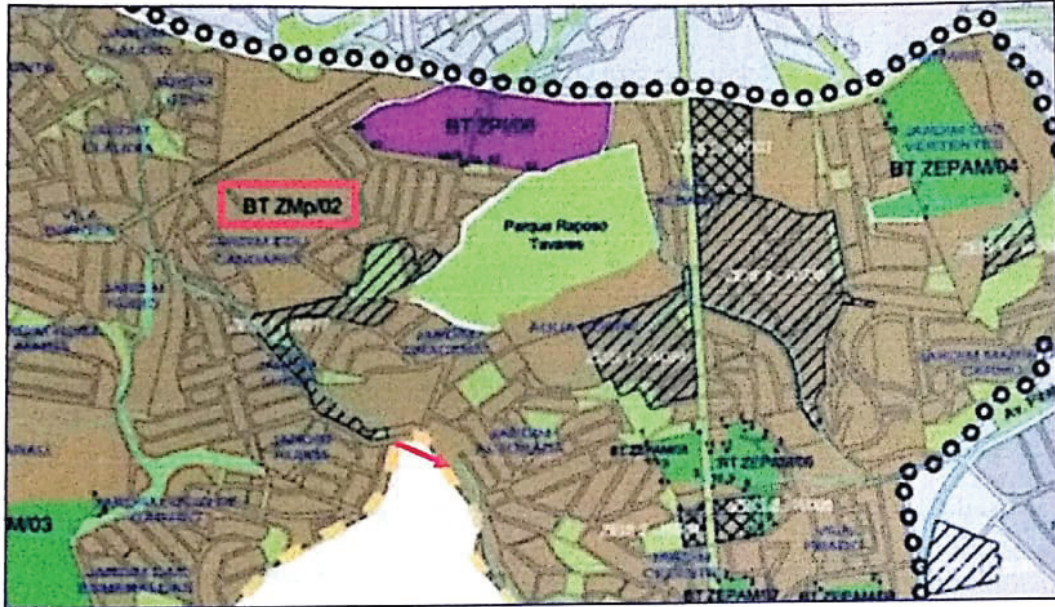
## 2.1.4 - ZONEAMENTO

Em 03 de fevereiro de 2005, entrou em vigor a nova Lei de Zoneamento na Cidade de São Paulo, estabelecendo normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, e instituindo os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispoendo sobre o parcelamento, disciplinando e ordenando o uso e ocupação do solo do Município de São Paulo.

O local em causa integra a Macrozona de Proteção Ambiental "ZMp/02" - Zona Mista de proteção ambiental. A Zona Mista de Proteção ambiental (ZMp) são porções do território destinadas à implantação de usos urbanos, de baixa densidade de construção, com gabarito de altura máxima de até 15 (quinze) metros para as edificações.

CARACTERÍSTICAS DAS FORMAS DE USOS	ZONA DE USO	CUMPRIMENTO DO APROVEITAMENTO			CARACTERÍSTICAS DE EMPLACAMENTO E OCUPAÇÃO DO LOTE						RECUSOS MÍNIMOS (M)		
		ÍNDICE	LARGO	FONTE	TAXA DE COBERTURA MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE DO TERRENO	LARGO DO LOTE (M)	FRENTE MÍNIMA (M)	LARGURA DE FAIXA MÁXIMA (M)	FRENTE	FUNDO E LATERAIS		
											ALTIMETRIA DA SUPERFÍCIE DO TERRENO	ALTIMETRIA DA SUPERFÍCIE DA CALDEIRA	
ZM - ZONA MISTA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL	ZM - 1	0,55	1,00	1,00	0,50	0,50	250 m <sup>2</sup>	10,00 m	10,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO (b)	(c) (d)	
ZM - ZONA MISTA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL	ZM - 2	0,25	1,00	1,00	0,50	0,50	250 m <sup>2</sup>	10,00 m	10,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO (b)	(c) (d)	
ZM - ZONA MISTA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL	ZM - 3	0,55	1,00	1,00	0,50	0,50	250 m <sup>2</sup>	10,00 m	10,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO (b)	(c) (d)	
ZONA ESPECIALIZADA EM USOS DE INTERMÉDIA E ALTA DENSIDADE (ZSE-1)	ZSE-1 ou ZSE-2	0,25	1,00	1,00	0,50	0,50	250 m <sup>2</sup>	10,00 m	10,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO	(e)	
ZONA ESPECIALIZADA EM USOS DE INTERMÉDIA E ALTA DENSIDADE (ZSE-2)	ZSE-2	0,10	1,00	1,00	0,70	0,15	500 m <sup>2</sup>	15,00 m	15,00 m	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (b)	(c) (d)	
ZM - ZONA MISTA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL	ZM - 1	0,70	1,00	1,00	0,5 (a)	0,15	156 m <sup>2</sup>	6,00 m	15,50 m	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (b)	(c) (d)	
ZM - ZONA MISTA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL	ZM - 2	0,20	1,00	2,00 (b)	0,5 (a) (b)	0,15	125 m <sup>2</sup>	5,00 m	13,00 m	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (b)	(c) (d)	
ZM - ZONA MISTA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL	ZM - 3a	0,20	1,00	2,00	0,5 (a) (b)	0,15	126 m <sup>2</sup>	6,00 m	10,00 m	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (b)	(c) (d)	
ZM - ZONA MISTA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL	ZM - 3b		2,00	4,00 (b)									
ZONA ESPECIALIZADA EM USOS DE BAIXA DENSIDADE (ZEB-1)	ZEB-1 ou ZEB-2	0,20	1,50	2,00 (b)	0,70 (b) (c)	0,15	126 m <sup>2</sup>	6,00 m	10,00 m	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (b)	(c) (d)	
ZONA ESPECIALIZADA EM USOS DE BAIXA DENSIDADE (ZEB-2)	ZEB-2		2,00	4,00 (b)									
ZONA ESPECIALIZADA EM USOS DE BAIXA DENSIDADE (ZEB-3)	ZEB-3	Participa da zona de uso em que se situa o bem imóvel correspondente (ZP) ou a área de utilização especial (AUE) ou a área de proteção ambiental (APA) estabelecida como ZEPAC, observadas as disposições específicas da Resolução de lotização quando houver.											
ZONA ESPECIALIZADA EM USOS DE BAIXA DENSIDADE (ZEB-4)	ZEB-4	(a)	2,1 (b)	2,1 (b)	0,10	0,50	avaliado de caso em caso pelo Executivo	0,00	avaliado de caso em caso pelo Executivo				
ZONA ESPECIALIZADA EM USOS DE BAIXA DENSIDADE (ZEB-5)	ZEB-5	(a)	1,00	1,00	0,50	0,30	250 m <sup>2</sup> (a)	10,00 m (b)	10,00 m	5,00 (b)	NÃO EXIGIDO (b)	(c) (d)	
ZONA ESPECIALIZADA EM USOS DE BAIXA DENSIDADE (ZEB-6)	ZEB-6	(a)	1,00	1,00	0,50	0,10	250 m <sup>2</sup> (a)	10,00 m (b)	10,00 m	5,00 (b)	NÃO EXIGIDO (b)	(c) (d)	

A reprodução a seguir ilustra o zoneamento da região onde se localiza o imóvel em estudo:



## 2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território da Zona Mista de Proteção Ambiental, destinadas à implantação de usos urbanos, e densidade demográfica baixa.

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, supermercados, escritórios, postos de gasolina, instituições bancárias, dentre outras, ao longo da própria Estrada do Jaguaré e logradouros circunvizinhos.

A destinação residencial é predominada por prédios residenciais, térreos e assobradados e edifícios residenciais.

## 2.2 - DO IMÓVEL

### 2.2.1 - TERRENO

O terreno onde se situa o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização.

O solo aparenta ser seco e firme para receber construções de qualquer porte obedecidas, evidentemente, as posturas municipais e as Normas Técnicas.

Cabe ao apartamento de nº 02 a fração ideal de 2,0833% sobre a área do terreno.

### 2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado o Condomínio Intercontinental, erigido com os devidos recuos previstos por lei, e no mesmo nível da referida via pública.

O Condomínio Intercontinental é constituído por três blocos de edifícios com 48 apartamentos residenciais, com entrada social com acesso pela Estrada do Jaguaré.

### - DO EDIFÍCIO

O Bloco 01 - Edifício América, integrante do Condomínio Intercontinental, onde está localizado o apartamento avaliando (n.º 02), constitui-se de prédio residencial contendo: portaria eletrônica com

## Avaliações e Perícias de Engenharia

interfone, sistema viário, incluindo vias da circulação de pedestres e playground, que atende a 4 andares superiores com 4 apartamento por andar, com vagas de estacionamento localizadas no pavimento térreo com acesso pela Rua Danieli Crespi.

### - DA UNIDADE AVALIANDA (Apartamento nº 02)

O apartamento nº 02 está localizado no térreo do Bloco 01, Edifício América, integrante do Condomínio Intercontinental, situado na Estrada do Jaguaré, nº 1.482, Butantã, São Paulo.

Contém a área útil de 43,25 m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 76,24 m<sup>2</sup>, fração ideal no terreno de 2,0833%, correspondendo-lhe o direito a uma vaga de garagem, local indeterminado de estacionamento de um automóvel.

Possui ainda: 2 (dois) dormitórios, 1 (um) banheiro, sala para dois ambientes, cozinha e área de serviço, com idade física de 20 anos, podendo ser classificado como "1.3.2 - apartamento padrão simples", limite médio, sem elevador, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo - 2002/2006". A Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva assim se refere:

#### 1.3.2 - Apartamento padrão simples:

*Edificações com três ou mais pavimentos, dotados ou não de elevador (marca comum) e satisfazendo a projeto arquitetônico simples. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas*

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos

Desde 1983

468  
m

### Avaliações e Perícias de Engenharia

e acabamentos simples, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar outras destinações, tais como pequenos salões comerciais ou lojas. Eventualmente pode haver espaço para estacionamento contendo vagas de uso coletivo. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicações de pastilhas, cerâmica ou equivalente. Unidades normalmente constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada ou separada por meia parede, geralmente sem dependência de empregada. Caracterizam-se pela utilização de acabamentos econômicos, porém de boa qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como: PISOS: cerâmica simples, vinílico, taco ou forração. PAREDES: pintura látex sobre emboço, reboco ou gesso, barra de azulejos (eventualmente até o teto) nas áreas molhadas. INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS: sumárias, com número mínimo de pontos de água, instalação somente de água fria; peças sanitárias básicas, de modelo simples. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS: sumárias, com número mínimo de pontos de luz, interruptores ou tomadas, utilizando componentes comuns. ESQUADRIAS: ferro; venezianas de PVC ou de alumínio do tipo comum.

A SEGUIR SERÃO JUNTADAS AS FOTOGRAFIAS  
DAS ÁREAS COMUNS DO CONDOMÍNIO INTERCONTINENTAL, E DO  
APARTAMENTO SEMELHANTE, EM OFERTA:

Walmir Pereira Modotti

32 anos  
Desde 1983

489  
m

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 04/05

CONDOMÍNIO INTERCONTINENTAL



ENTRADA SOCIAL, COM ACESSO PELA ESTRADA DO JAGUARÉ.

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901  
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Scanned by CamScanner

Walmir Pereira Modotti

32 anos  
Desde 1983

470  
M

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 06/07

CONDOMÍNIO INTERCONTINENTAL



ENTRADA DE GARAGEM, COM ACESSO PELA RUA DANIELI CRESPI.



Walmir Pereira Modotti

32 anos  
Desde 1983

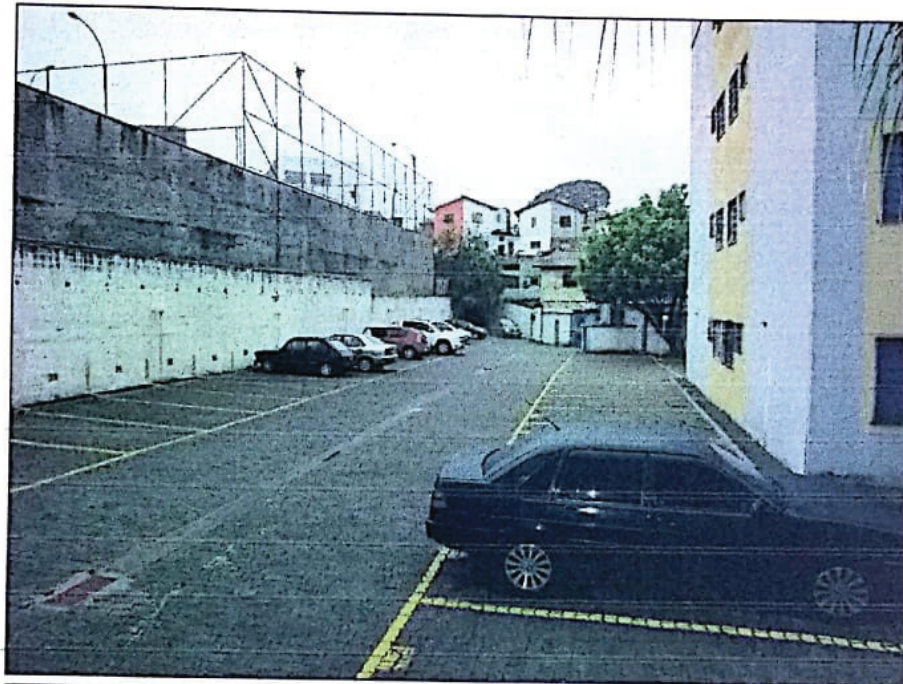
471  
M 2

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 08/09

CONDOMÍNIO INTERCONTINENTAL



VAGAS DE ESTACIONAMENTO, NO PAVIMENTO TÉRREO.

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901  
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

472  
M

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 10/11

CONDOMÍNIO INTERCONTINENTAL



ÁREA DE DESCANSO E PLAYGROUND.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

473  
m  
2

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 12/13

CONDOMÍNIO INTERCONTINENTAL



ACESSO AO BLOCO 02.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

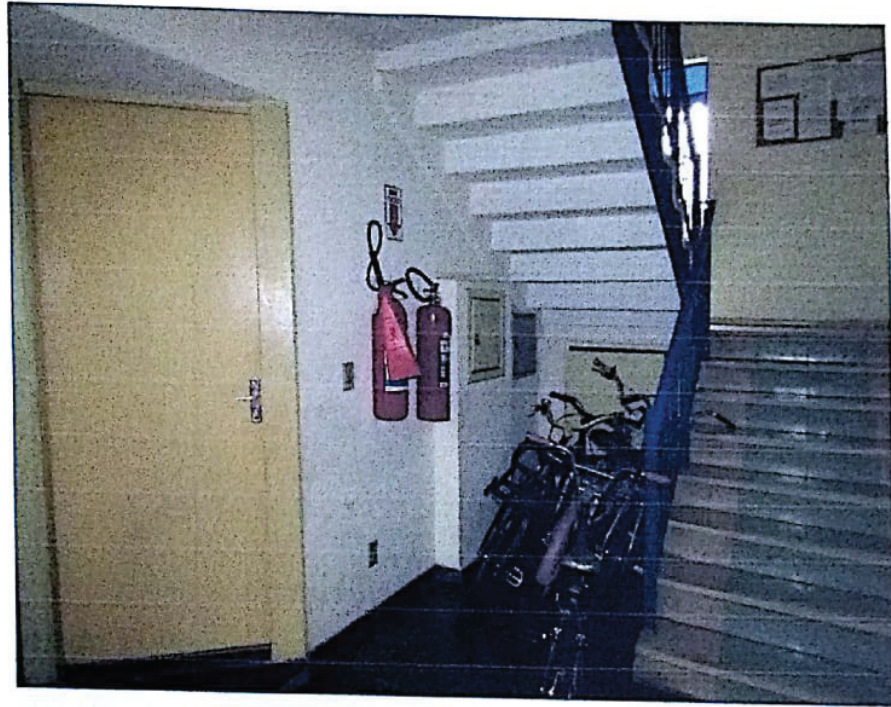
32 anos  
Desde 1983

474  
M

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 14/15

CONDOMÍNIO INTERCONTINENTAL



HALL DO PAVIMENTO TÉRREO - BLOCO 02.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

475  
M

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 16/17

CONDOMÍNIO INTERCONTINENTAL  
UNIDADE SEMELHANTE



SALA.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

476  
M

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 18/19

CONDOMÍNIO INTERCONTINENTAL  
UNIDADE SEMELHANTE



COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

277  
M

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 20/21

CONDOMÍNIO INTERCONTINENTAL  
UNIDADE SEMELHANTE



HALL DE CIRCULAÇÃO E BANHEIRO.

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901  
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

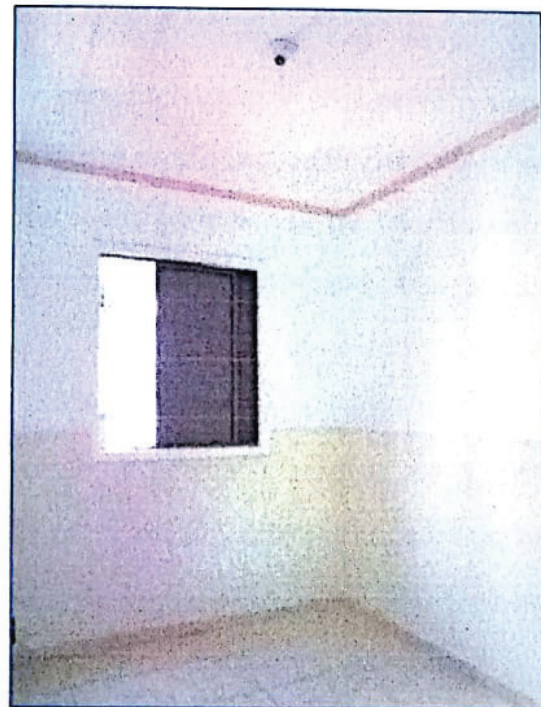
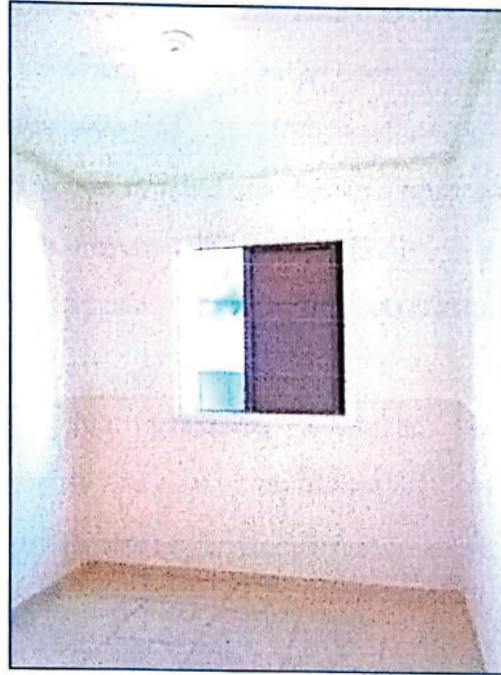
32 anos  
Desde 1983

478  
M

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 22/23

CONDOMÍNIO INTERCONTINENTAL  
UNIDADE SEMELHANTE



DORMITÓRIOS.



Avaliações e Perícias de Engenharia

### III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

O presente laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2:2011 - "Avaliação de Imóveis Urbanos", que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos, e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP", e do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP - versão 2002/2006".

Na presente avaliação adotou-se o método comparativo direto, que define o valor do imóvel de forma imediata através da comparação direta com os dados de elementos assemelhados, constituindo-se em Método Básico.

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área privativa que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisaram-se junto as diversas fontes os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geoeconômica, bem como negócios efetivamente realizados.

Para o desenvolvimento do cálculo do valor unitário, foram obtidos 10 (dez) elementos comparativos e fizeram-se os cálculos estatísticos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança, compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% (trinta por cento) em torno da média.

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

480  
M

## Avaliações e Perícias de Engenharia

Para a perfeita aplicação deste método, as características básicas em que deve haver semelhança estão relacionadas com os seguintes aspectos:

Localização;  
Tipo do Imóvel;  
Dimensões;  
Padrão Construtivo;  
Idade;  
Data da Oferta.

Obedecidas as condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

Para a aplicação do Método Comparativo será adotado o processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos para adequá-los às condições do imóvel avaliando.

Para tanto, serão aplicados os critérios de homogeneização obedecendo aos seguintes fatores:

**A) - OFERTA:** Dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas para cobrir risco de eventual super estimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição não haverá o referido desconto.

Avaliações e Perícias de Engenharia

**B) - ATUALIZAÇÃO:** Não será feita a atualização dos elementos, pois foram coletados em data contemporânea à do presente laudo.

**C) - PADRÃO CONSTRUTIVO:** A determinação do valor unitário da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será calculada através do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002 / 2006".

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item "1.3.2 - APARTAMENTO PADRÃO SIMPLES - LIMITE MÉDIO (SEM ELEVADOR)", adotando-se o valor unitário igual a 1,266.

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R<sub>8</sub>N do SINDUSCON/SP, conforme tabela a seguir:

48 J  
an

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,962	2,436	2,880	
	1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89				
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Com elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Com elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Com elevador	1,962	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49					
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Com elevador	0,672	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Com elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Com elevador	1,872	2,046	2,220
	Com elevador		2,052	2,286	2,520	
	2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
2.2.2- Padrão Simples		0,492	0,726	0,960		
2.2.3- Padrão Médio		0,672	1,326	1,680		
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,162	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

## D) - DEPRECIÇÃO PELA IDADE DA CONSTRUÇÃO

O fator de depreciação será calculado por alguns métodos, conforme se exemplificará a seguir:

$$\text{ROSS: } D = 1 - \frac{(1 - r) \left( x + \frac{x^2}{n^2} \right)}{2n}$$

$$\text{HEIDECKE: } D = A + (1 - C) \cdot C$$

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

483  
W

Avaliações e Perícias de Engenharia

Onde:

D = Fator de depreciação ;

x = Idade da edificação;

n = Vida útil ;

r = Valor residual ;

A = Coeficiente de depreciação.

O coeficiente de depreciação "Foc" - FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - é obtido através da seguinte fórmula:

$$Foc = R + K * (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, sendo que, para o padrão da edificação, corresponde a 20% (0,200) ;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke .

De acordo com o aludido trabalho, o valor da construção será determinado através da seguinte expressão:

$$VB = A \times Vu - Foc$$

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

484  
M

Avaliações e Perícias de Engenharia

Sendo:

VB = Valor da benfeitoria ;

A = Área total construída ;

V<sub>u</sub> = Valor unitário da construção ;

Foc = Depreciação pela idade e estado da construção.

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação constante a seguir:

REF.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIÇÃO (%)
A	NOVO	0,00
B	ENTRE NOVO E REGULAR	0,32
C	REGULAR	2,52
D	ENTRE REGULAR E NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES	8,09
E	NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES	18,10
F	NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES	33,20
G	NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES	52,60
H	NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES E EDIFICAÇÃO SEM VALOR	75,20
I	SEM VALOR	100,00

## Avaliações e Perícias de Engenharia

O fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha, entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação, na época de sua avaliação ( $I_e$ ), e a vida referencial ( $I_r$ ) relativa ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos, pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

# Walmir Pereira Modotti

32 anos  
Desde 1983

486  
M

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

Idade em % de vida referencial	ESTADO DA EDIFICAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901  
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br



Walmir Pereira Modotti

32 anos  
Desde 1983

487  
M

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

E) - **TRANSPOSIÇÃO:** Tendo em vista que os imóveis que serviram de amostras possuem a mesma força de venda, o signatário deixou de considerar o fator de transposição.

F) - **VAGA DE GARAGEM:** Para o presente cálculo considerou-se avaliação diretamente proporcional à quantidade de vagas de garagem pertencentes ao apartamento.

**Observação:** Para o referido cálculo, o perito tomou como base os critérios estabelecidos no referido Estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO", no item VI - VI.9 - "Recomendações", onde menciona que as vagas de garagens de prédios de apartamentos deverão ser avaliadas por preço equivalente a 50% do valor unitário fixado para a parte principal que, para isso, se baseará na área útil de 10,00m<sup>2</sup> para cada vaga.

Os elementos coletados foram inseridos no programa "GeoAvaliar" desenvolvido com base nas Normas do IBAPE/SP, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, que auxilia no processo avaliatório, possibilitando maior agilidade e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações.

## IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

### 4.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Na avaliação da unidade autônoma foi considerada a área homogeneizada segundo a Norma NBR 12.721, incluindo na área privativa o correspondente a 50% da área de garagem.

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área privativa que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avaliada, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias os valores ofertados para venda de conjuntos na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obtiveram-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado de área privativa resultou em:

ÁREA PRIVATIVA DO APARTAMENTO =	43,25 m <sup>2</sup>
ÁREA DE GARAGEM =	10,00 m <sup>2</sup>
VALOR UNITÁRIO =	R\$ 4.138,49 / m <sup>2</sup>

$$VI = [S_{PRIVATIVA} + S_{GARAGEM/2}] \times V_U$$

Substituindo e calculando:

$$VI = [43,25 \text{ m}^2 + (10,00 \text{ m}^2 / 2)] \times \text{R\$ } 4.138,49 / \text{m}^2 (*)$$

$$VI = \text{R\$ } 199.682,14$$

Em números redondos:

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL:**

R\$ 200.000,00

(duzentos mil reais)

JUNHO / 2016

#### 4.2 - VALOR DA METADE IDEAL (50%) DO IMÓVEL

$$VI = \text{R\$ } 200.000,00 / 2 = \text{R\$ } 100.000,00$$

**VALOR DA METADE IDEAL (50%) DO IMÓVEL:**

R\$ 100.000,00

(cem mil reais)

JUNHO / 2016

(\*) Obs.:  $V_U = \text{R\$ } 4.138,49 / \text{m}^2$  (quatro mil, cento e trinta e oito reais e quarenta e nove centavos por metro quadrado de área privativa), conforme pesquisa de mercado a seguir:

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

490  
M

Avaliações e Perícias de Engenharia

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2016  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/4/2016  
SETOR: 159 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Av. Eng. Hugo Takahashi NÚMERO: SN  
COMP.: Apto. BAIRRO: Butantã CIDADE: SAO PAULO - SP  
CEP: UF: SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 600,00 TESTADA - (ct) m: 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO: 1,266 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples  
COEF. DEP. (B): 0,792 IDADE: 18 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOR.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA m²: 44,00 ÁREA COMUM m²: 0,00 GARAGEM m²: 5,00 TOTAL m²: 49,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0  
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 4 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 0

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 180.000,00

MOBILIÁRIA: Lig móveis

CONTATO: Correlar

OBSERVAÇÃO:

TELEFONE: (11)-22847733

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	FI ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.681,82
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	FI ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.608,44
PADRÃO Fp:	FI ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9801
VAGAS	FI ADICIONAL 04: 0,00	
	FI ADICIONAL 05: 0,00	
	FI ADICIONAL 06: 0,00	

# Walmir Pereira Modotti

32 anos  
Desde 1983

491  
M

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2016  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/6/2016  
SETOR: 159 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Av. Otacilio Tomazik NÚMERO: SN  
COMP.: Apto. BAIRRO: Butantã CIDADE: SAO PAULO - SP  
CEP: UF: SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (A<sub>t</sub>) M<sup>2</sup>: 600,00 TESTADA - (ct) m: 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO: 1,266 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples  
COEF. DEP. (R): 0,772 IDADE: 20 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOR.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 50,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup>: 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup>: 5,00 TOTAL M<sup>2</sup>: 55,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0  
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 5 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 0

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 245.000,00

IMOBILIÁRIA: Lig. Imoveis

CONTATO: Corretor

TELEFONE: (11)-37856000

OBSERVAÇÃO:

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flac:	FT ADICIONAL 01:	VALOR UNITÁRIO: 4.410,00
0,00	0,00	
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	FT ADICIONAL 02:	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.411,00
0,00	0,00	
PADRÃO Fp:	FT ADICIONAL 03:	VARIAÇÃO: 1,0002
1,00	0,00	
VAGAS	FT ADICIONAL 04:	
0,00	0,00	
	FT ADICIONAL 05:	
	0,00	
	FT ADICIONAL 06:	
	0,00	

# Walmir Pereira Modotti

32 anos  
Desde 1983

492  
M

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2016  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/04/2016  
SETOR: 159 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Estrada do Jaguaré NÚMERO: 1482  
COMP.: Aplo. BARRIO: Butantã CIDADE: SAO PAULO - SP  
CEP: UF: SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 600,00 TESTADA - (ct) m: 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO: 1,266 CONSERVAÇÃO: c - regular  
COEF. DEF. (Rj): 0,807 IDADE: 20 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A PRIVATIVA M²: 44,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 5,00 TOTAL M²: 49,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0  
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 4 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 0

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 225.000,00  
IMOBILIÁRIA: Ana Andreia Imoveis  
CONTATO: Corretor TELEFONE: (11)-47012309  
OBSERVAÇÃO:

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floz:	0,00	FI ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.602,27
OBSCOLESCÊNCIA Fobs:	-159,68	FI ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.443,59
PADRÃO Fp:	1,00	FI ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9655
VAGAS	0,00	FI ADICIONAL 04: 0,00	
		FI ADICIONAL 05: 0,00	
		FI ADICIONAL 06: 0,00	

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

493  
M

Avaliações e Perícias de Engenharia

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2016  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/6/2016  
SETOR: 159 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Estrada do Jaguaré NÚMERO: 1482  
COMP.: Aplo. BARRIO: Butantã CIDADE: SAO PAULO - SP  
CEP: UF: SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (A<sub>t</sub>) M<sup>2</sup>: 600,00 TESTADA - (C<sub>t</sub>) m: 20,00 PROF. EQUIV. (P<sub>e</sub>): 30,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

#### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO: 1,266 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples  
COEF. DEP. (K): 0,772 IDADE: 20 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 44,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup>: 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup>: 5,00 TOTAL M<sup>2</sup>: 49,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0  
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 4 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 0

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 230.000,00

IMOBILIÁRIA: CNS Imoveis

CONTATO: Corretor

TELEFONE: (11)-47716511

OBSERVAÇÃO:

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	FI ADICIONAL 01:	VALOR UNITÁRIO : 4,70-4,55
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	FI ADICIONAL 02:	HOMOGENEIZAÇÃO : 4,70-5,55
PADRÃO Fp:	FI ADICIONAL 03:	VARIAÇÃO : 1,0002
VAGAS	FI ADICIONAL 04:	
	FI ADICIONAL 05:	
	FI ADICIONAL 06:	

494  
M

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2016  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/6/2016  
SETOR: 159 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Albano José Pires NÚMERO: SN  
COMP.: Apto. BAIRRO: Butantã CIDADE: SAO PAULO - SP  
CEP: UF: SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (A<sub>T</sub>) M<sup>2</sup>: 600,00 TESTADA - (c) m: 20,00 PROF. EQUIV. (P<sub>e</sub>): 30,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO: 1,266 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples  
COEF. DEP. (C): 0,792 IDADE: 18 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 50,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup>: 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup>: 5,00 TOTAL M<sup>2</sup>: 55,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0  
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 4 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 0

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 280.000,00  
MOBILIÁRIA: Cristal Imóveis  
CONTATO: Corretor TELEFONE: (11)-35690560  
OBSERVAÇÃO:

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBsolescência Fobs:	-94,55	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	1,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 4.680,00
		HOMOGENEIZAÇÃO: 4.586,45
		VARIAÇÃO: 0,9800



# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

495  
M

Avaliações e Perícias de Engenharia

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2016  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/6/2016  
SETOR: 159 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Domingos Felix NÚMERO: SN  
COMP.: Aplo. BARRIO: Butantã CIDADE: SAO PAULO - SP  
CEP: UF: SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (N) M²: 600,00 TESTADA - (C) M: 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

#### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

#### CARACTERÍSTICAS

FADÉO: apartamento simples s/ elev. COEF. FADÉO: 1,266 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples  
COEF. DEP. (k): 0,684 IDADE: 28 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 50,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 5,00 TOTAL M²: 55,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0  
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 4 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 0

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 180.000,00

IMOBILIÁRIA: Lig Inoveis

CONTATO: Corretor

TELEFONE: (11)-37856000

OBSERVAÇÃO:

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hoc:	0,00	FI ADICIONAL 01: 0,00
OBsolescência Fobs:	333,47	FI ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	1,00	FI ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FI ADICIONAL 04: 0,00
		FI ADICIONAL 05: 0,00
		FI ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 3.240,00
		HOMOGENEIZAÇÃO: 3.574,47
		VARIAÇÃO: 1,1032

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

496  
M

Avaliações e Perícias de Engenharia

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

<b>DADOS DA FICHA 7</b>			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2016		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/4/2016	
SETOR: 159	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO: Rua Edvard Camilo		NÚMERO: SN	
COMP.: Apto.	BARRIO: Butantã	CIDADE: SAO PAULO - SP	
CEP:	UF: SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS:</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (A <sub>t</sub> ) m <sup>2</sup> :	600,00	TESTADA - (ct) m:	20,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	30,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento		ESTADO: Original	FACE:
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO: apartamento simples s/ elev.		COEF. PADRÃO:	1,266
COEF. DEP. (K):	0,890	IDADE: 8 anos	FRAÇÃO: 0,00
DIMENSÕES		TAXA:	0,00
A. PRIVATIVA m <sup>2</sup> :	45,00	ÁREA COMUM m <sup>2</sup> :	0,00
EDIFÍCIO		GARAGEM m <sup>2</sup> :	5,00
DORMITÓRIOS:	2	SUÍTES:	0
ELEVADORES:	0	W.C.:	1
PLAYGROUND:	1	QUARTO EMPREGADAS:	0
		SUPERIORES:	4
		PISCINA:	0
		APTO/ANDAR:	4
		SALÃO DE FESTAS:	1
		SUB-SOLOS:	0
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL B1:	1,00	ADICIONAL B2:	1,00
ADICIONAL B4:	1,00	ADICIONAL B5:	1,00
ADICIONAL B3:	1,00	ADICIONAL B6:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA: Oferta	VALOR DO IMÓVEL (R\$): 245.000,00		
IMOBILIÁRIA:	CL. Imóveis		
CONTATO:	Corretor		
OBSERVAÇÃO:	TELEFONE: (11)-953613542		

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL B1: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-481,09	FT ADICIONAL B2: 0,00
PADRÃO Fp:	1,00	FT ADICIONAL B3: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL B4: 0,00
		FT ADICIONAL B5: 0,00
		FT ADICIONAL B6: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 4.900,00
		HOMOGENEIZAÇÃO: 4.419,91
		VARIAÇÃO: 0,9920

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2016  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/6/2016  
SETOR: 159 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Edvard Carrillo NÚMERO: SN  
COMP.: Aplo. BAIRRO: butantã CIDADE: SAO PAULO - SP  
CEP: UF: SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (A) m²: 600,00 TESTADA - (ct) m: 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

#### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO: 1,266 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples  
COEF. DEP. (k): 0,895 IDADE: 6 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA m²: 44,00 ÁREA COMUM m²: 0,00 GARAGEM m²: 5,00 TOTAL m²: 49,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1  
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 4 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 0

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 240.000,00

IMOBILIÁRIA: Lopes Imóveis

CONTATO: Corretor

OBSERVAÇÃO:

TELEFONE: (11)-37454444

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: -4.909,09
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -539,73	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.370,37
PADRÃO Fp: 1,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8903
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

498  
cm

Avaliações e Perícias de Engenharia

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA ?

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2016  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/04/2016  
SETOR: 159 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Joaquim Guimarães NÚMERO: SN  
COMP.: Aplo. BARRIO: Butantã CIDADE: SAO PAULO - SP  
CEP: UF: SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Av) M²: 600,00 TESTADA - (Cf) m: 20,00 PROF. EQUIV. (Fe): 30,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

#### CARACTERÍSTICAS

FADÉO: apartamento simples s/ elev. COEF. FADÉO: 1,266 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples  
COEF. DEP. (K): 0,782 IDADE: 19 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 45,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 5,00 TOTAL M²: 50,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0  
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 4 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 0

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL B1: 1,00 ADICIONAL B2: 1,00 ADICIONAL B3: 1,00  
ADICIONAL B4: 1,00 ADICIONAL B5: 1,00 ADICIONAL B6: 1,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 180.000,00

MOBILIÁRIA: Proprietário

CONTATO:

TELEFONE: (11)-36836363

OBSERVAÇÃO:

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hoc:	FI ADICIONAL B1: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.600,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	FI ADICIONAL B2: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.564,17
PADRÃO Fp:	FI ADICIONAL B3: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9900
VAGAS	FI ADICIONAL B4: 0,00	
	FI ADICIONAL B5: 0,00	
	FI ADICIONAL B6: 0,00	

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

499  
M

Avaliações e Perícias de Engenharia

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2016  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/6/2016  
SETOR: 159 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua José Floravante NÚMERO: SN  
COMP.: Aplo. BAIRRO: Butantã CIDADE: SAO PAULO - SP  
CEP: UF: SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (A<sub>T</sub>) M<sup>2</sup>: 600,00 TESTADA - (t<sub>T</sub>) m: 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO: 1,265 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples  
COEF. DEP. (K): 0,772 IDADE: 20 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIMA M<sup>2</sup>: 45,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup>: 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup>: 5,00 TOTAL M<sup>2</sup>: 50,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1  
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 4 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 0

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 185.000,00

MOBILIÁRIA: Unido Imóveis

CONTAIO: Corretor

OBSERVAÇÃO:

TELEFONE: (11)-37821827

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hoc:	FI ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.700,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	FI ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.701,00
PADRÃO Fp:	FI ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0003
VAGAS	FI ADICIONAL 04: 0,00	
	FI ADICIONAL 05: 0,00	
	FI ADICIONAL 06: 0,00	

## Avaliações e Perícias de Engenharia

### MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Estrada do Jaguaré, nº 1482

DATA: 17/6/2016

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2016 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

PARCELA DE BENEFÍCIOS: 8

OBSERVAÇÃO:

### FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	305,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 20 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento simples s/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0,1

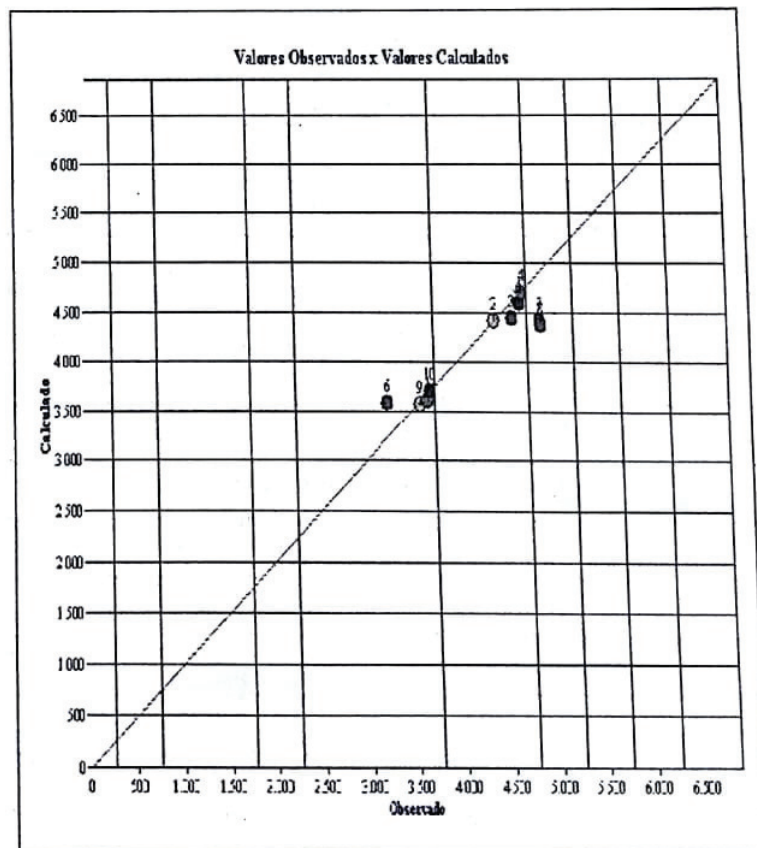
### MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Av. Eng. Hugo Takahashi, SN	3.681,82	3.608,44	0,9801
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Av. Otacilio Tomazik, SN	4.410,00	4.411,00	1,0002
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Estrada do Jaguaré, 1482	4.602,27	4.443,59	0,9655
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Estrada do Jaguaré, 1482	4.704,55	4.705,55	1,0002
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Albano José Pires, SN	-4.680,00	-4.586,45	0,9800
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Domingos Felix, SN	3.240,00	3.574,47	1,1032
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Edvard Camilo, SN	4.900,00	4.419,91	0,9020
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Edvard Camilo, SN	4.909,09	4.370,37	0,8903
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua Joaquim Guimarães, SN	3.600,00	3.564,17	0,9900
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Rua José Floravante, SN	3.700,00	3.701,00	1,0003

### GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	3.681,82	3.608,44
2	4.410,00	4.411,00
3	4.602,27	4.443,59
4	4.704,55	4.705,55
5	4.680,00	4.586,45
6	3.240,00	3.574,47
7	4.900,00	4.419,91
8	4.909,09	4.370,37
9	3.600,00	3.564,17
10	3.700,00	3.701,00

### GRÁFICO DE DISPERSÃO



## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Apartamento Local: Estrada do Jaguaré 1482 Apto nº 02 Butantã SAO PAULO - SP Data: 17/6/2016  
 Cliente: Avaliação  
 Área terreno m²: 500,00 Edificação m²: 48,25 Modalidade: Venda  
 Distribuição espacial

### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 4.242,77  
 Desvio Padrão: 620,53  
 - 30%: 2.969,94  
 + 30%: 5.515,60

Coefficiente de Variação: 14,6300

### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 4.138,49  
 Desvio Padrão: 464,62  
 - 30%: 2.896,95  
 + 30%: 5.380,04

Coefficiente de Variação: 11,2300

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		II
		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adopção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 "a	<input type="checkbox"/>	3

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: I

### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.138,49

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 4.138,49000

VALOR TOTAL (R\$): 199.682,14

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 3.935,29

INTERVALO MÍNIMO: 3.935,29

INTERVALO MÁXIMO: 4.341,69

INTERVALO MÁXIMO: 4.341,69

### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: II



503  
m

## Avaliações e Perícias de Engenharia

### V - CONCLUSÃO

Pelo que ficou exposto no presente LAUDO de avaliação, o valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos AUTOS DO DIVÓRCIO CONSENSUAL, requerido por AMANDA LIMA VIEIRA, em face de MAURO VIEIRA, corresponde a:

#### VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matriculado sob nº 123.658, no 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Apartamento nº 02 - Edifício América - Condomínio Intercontinental

Estrada do Jaguaré, nº 1.482, Butantã, São Paulo, SP.

R\$ 200.000,00

(duzentos mil reais)

#### VALOR DA METADE IDEAL (50%) DO IMÓVEL:

R\$ 100.000,00

(cem mil reais)



JUNHO / 2016

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

504  
M

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis  
Patologias Construtivas  
Possessórias  
Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01  
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica  
Violação de Marcas e Patentes

## VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente LAUDO, que se compõe de 49 (quarenta e nove) folhas datilografadas de um lado só, vindo as demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito.

Acompanha: ANEXO I - Aviso de vistoria.

Em atenção ao Artigo 4º do Provimento nº 797/2003 do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados, em arquivo desta Egrégia Vara: "curriculum vitae", carteiras de habilitação (CREA e OAB), diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INCRA para Georreferenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 21 de junho de 2016.

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA/SP: 128880/D

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

507  
M

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis  
Patologias Construtivas  
Possessórias

Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01  
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica  
Violação de Marcas e Patentes

## ANEXO I

AVISO DE VISTORIA

ATENDENDO AO DISPOSTO NO ARTIGO 431-A,  
DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

506  
m

Avaliações e Perícias de Engenharia

São Paulo, 31 de maio de 2.016.

Prezado Dr. Luiz Carlos Negherbon

Fone: (11) 3783-1454

E-mail: [carlosbon@uol.com.br](mailto:carlosbon@uol.com.br)

Ref.: Vistoria

Processo n.º: 0029693-40.2010.8.26.0176

Vara: 3ª Vara Judicial - Embu das Artes - SP

Ação: Divórcio consensual

Partes: Amanda Lima Vieira x Mauro Vieira

Atendendo ao disposto no artigo 474, do Novo Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada vistoria, no dia 07 de junho de 2.016, às 11:20 horas, no imóvel compreendido pelo apartamento n.º 02 - Bloco 01 - Edifício América - Condomínio Intercontinental, situado na Estrada do Jaguaré, n.º 1.482, Butantã, São Paulo, em conformidade com a determinação nos autos acima em epígrafe.

OBS: A presença das Partes, Procuradores e Assistentes Técnicos são facultativos. Porém, em muito contribuirá para o bom desenvolvimento dos trabalhos.

**\*FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTES\***

Atenciosamente,



WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

**Walmir Modotti**

504  
M

**De:**

**Enviado em:**

**Para:**

**Assunto:**

Walmir Modotti <walmirmodotti@uol.com.br>

quarta-feira, 1 de junho de 2016 11:59

'carlosbon@uol.com.br'

AVISO DE VISTORIA - FAVOR, CONFIRMAR O RECEBIMENTO.

São Paulo, 01 de junho de 2.016.

Prezado Dr. Luiz Carlos Negherbon

Fone: (11) 3783-1454

E-mail: [carlosbon@uol.com.br](mailto:carlosbon@uol.com.br)

Ref.: Vistoria

Processo n.º: 0029693-40.2010.8.26.0176

Vara: 3ª Vara Judicial - Embu das Artes - SP

Ação: Divórcio consensual

Partes: Amanda Lima Vieira x Mauro Vieira

Atendendo ao disposto no artigo 474, do Novo Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada vistoria, no dia 07 de junho de 2.016, às 11:20 horas, no imóvel compreendido pelo apartamento n.º 02 - Bloco 01 - Edifício América - Condomínio Intercontinental, situado na Estrada do Jaguaré, n.º 1.482, Butantã, São Paulo, em conformidade com a determinação nos autos acima em epígrafe.

OBS: A presença das Partes, Procuradores e Assistentes Técnicos são facultativos. Porém, em muito contribuirá para o bom desenvolvimento dos trabalhos.

**\*FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTES\***

Atenciosamente,



**WALMIR PEREIRA MODOTTI**

CREA 128.880/D

Walmir Pereira Modotti

32 anos  
Desde 1983

508  
~

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

São Paulo, 31 de maio de 2.016.

Prezado Dr. Danilo da Silva

Fone: (11) 2837-0727

E-mail: [danilo.juridico@adv.oabsp.org.br](mailto:danilo.juridico@adv.oabsp.org.br)

Ref.: Vistoria

Processo n.º: 0029693-40.2010.8.26.0176

Vara: 3ª Vara Judicial - Embu das Artes - SP

Ação: Divórcio consensual

Partes: Amanda Lima Vieira x Mauro Vieira

Atendendo ao disposto no artigo 474, do Novo Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada vistoria, no dia 07 de junho de 2.016, às 11:20 horas, no imóvel compreendido pelo apartamento n.º 02 - Bloco 01 - Edifício América - Condomínio Intercontinental, situado na Estrada do Jaguaré, n.º 1.482, Butantã, São Paulo, em conformidade com a determinação nos autos acima em epígrafe.

OBS: A presença das Partes, Procuradores e Assistentes Técnicos são facultativos. Porém, em muito contribuirá para o bom desenvolvimento dos trabalhos.

\*FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTES\*

Atenciosamente,



WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

Walmir Modotti

De: Walmir Modotti <walmirmodotti@uol.com.br>  
Enviado em: quarta-feira, 1 de junho de 2016 11:58  
Para: 'danilo.juridico@adv.oabsp.org.br'  
Assunto: AVISO DE VISTORIA - FAVOR, CONFIRMAR O RECEBIMENTO.

São Paulo, 01 de junho de 2.016.

Prezado Dr. Danilo da Silva

Fone: (11) 2837-0727

E-mail: [danilo.juridico@adv.oabsp.org.br](mailto:danilo.juridico@adv.oabsp.org.br)

Ref.: Vistoria

Processo n.º: 0029693-40.2010.8.26.0176

Vara: 3ª Vara Judicial - Embu das Artes - SP

Ação: Divórcio consensual

Partes: Amanda Lima Vieira x Mauro Vieira

Atendendo ao disposto no artigo 474, do Novo Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada vistoria, no dia 07 de junho de 2.016, às 11:20 horas, no imóvel compreendido pelo apartamento n.º 02 - Bloco 01 - Edifício América - Condomínio Intercontinental, situado na Estrada do Jaguaré, n.º 1.482, Butantã, São Paulo, em conformidade com a determinação nos autos acima em epígrafe.

OBS: A presença das Partes, Procuradores e Assistentes Técnicos são facultativos. Porém, em muito contribuirá para o bom desenvolvimento dos trabalhos.

**\*FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTES\***

Atenciosamente,



WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

509  
M

510  
M

**Walmir Modotti**

---

**De:** danilo.juridico@adv.oabsp.org.br  
**Enviado em:** quarta-feira, 1 de junho de 2016 13:02  
**Para:** Walmir Modotti  
**Assunto:** Resp: AVISO DE VISTORIA - FAVOR, CONFIRMAR O RECEBIMENTO.

Prezado, boa tarde!

Acuso o recebimento, infelizmente não poderei me fazer presente, mas confio no trabalho que será realizado por V.sa,

Abraço

---

**De:** "Walmir Modotti" <walmirmodotti@uol.com.br>  
**Para:** "danilo juridico" <danilo.juridico@adv.oabsp.org.br>  
**Enviadas:** Quarta-feira, 1 de Junho de 2016 11:57:54  
**Assunto:** AVISO DE VISTORIA - FAVOR, CONFIRMAR O RECEBIMENTO.

São Paulo, 01 de junho de 2.016.



Prezado Dr. Danilo da Silva

Fone: (11) 2837-0727

E-mail: [danilo.juridico@adv.oabsp.org.br](mailto:danilo.juridico@adv.oabsp.org.br)

Ref.: Vistoria

Processo n.º: 0029693-40.2010.8.26.0176

Vara: 3ª Vara Judicial - Embu das Artes - SP

Ação: Divórcio consensual

Partes: Amanda Lima Vieira x Mauro Vieira



Atendendo ao disposto no artigo 474, do Novo Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada vistoria, no dia 07 de junho de 2.016, às 11:20 horas, no imóvel compreendido pelo apartamento n° 02 - Bloco 01 - Edifício América - Condomínio Intercontinental, situado na Estrada do Jaguaré, n° 1.482, Butantã, São Paulo, em conformidade com a determinação nos autos acima em epígrafe.

OBS: A presença das Partes, Procuradores e Assistentes Técnicos são facultativos. Porém, em muito contribuirá para o bom desenvolvimento dos trabalhos.

**\*FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTES\***

Atenciosamente,

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D